

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Neckarwestheim  
Gemarkung: Neckarwestheim

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

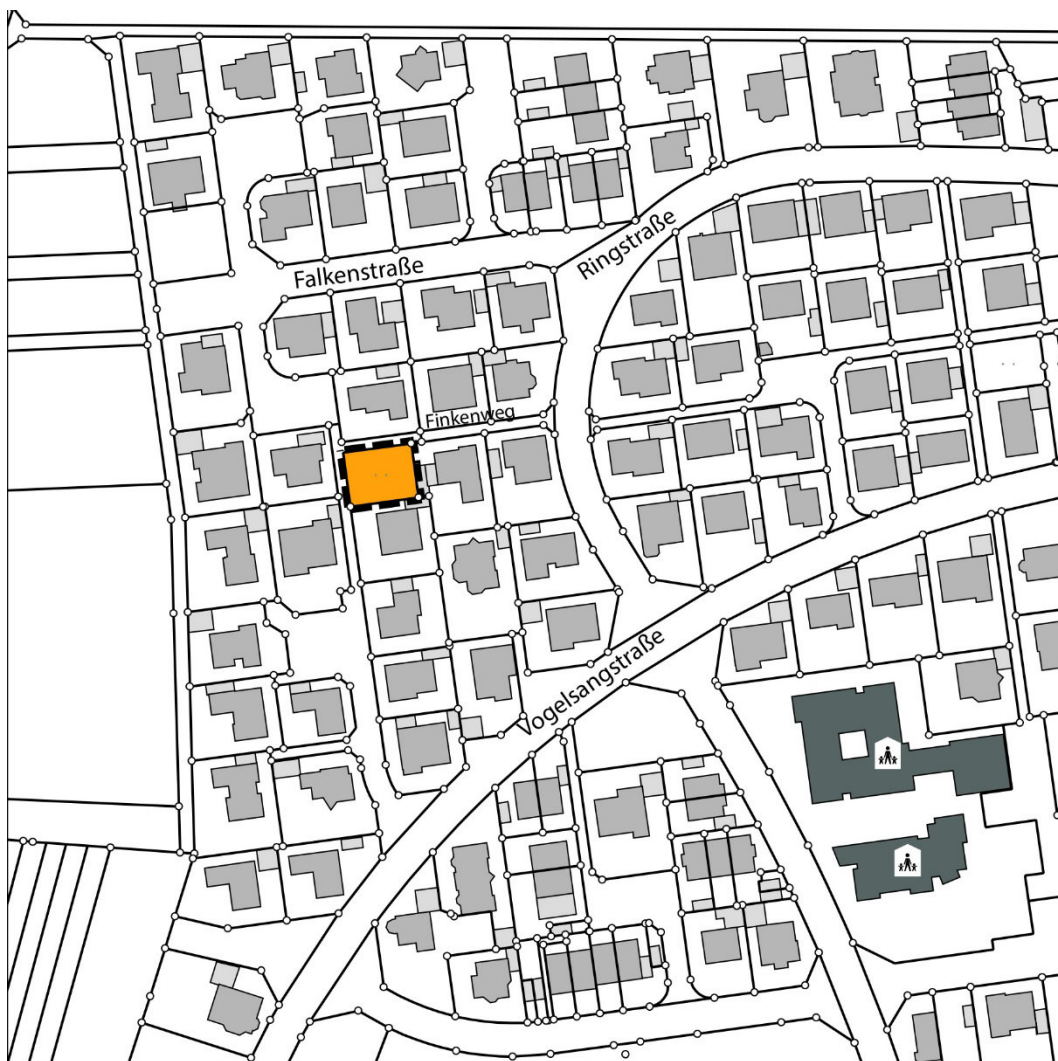
# „Obere Hardt – 3. Änderung“

## Begründung mit Nachtrag

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Neckarwestheim, im Wohngebiet „Obere Hardt“. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 3879/7 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist geplant, auf einer innerörtlichen Fläche, die planungsrechtlich momentan als Spielplatz festgesetzt ist, eine Wohnnutzung zuzulassen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nachverdichtung ist die Änderung des Bebauungsplans „Obere Hardt – 1. Änderung“ erforderlich.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen/Neckarwestheim/Nordheim als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Im Bebauungsplan „Obere Hardt – 1. Änderung“ ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich fast durchgängig auf einer Höhe von ca. 243 m üNN.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die momentan als Spielplatz festgesetzt ist und sich als Wiese mit einzelndem Baumbestand darstellt. Die Spielplatznutzung wurde vor einiger Zeit eingestellt, da im Gebiet kein Bedarf dafür bestand bzw. zwischenzeitlich attraktivere Spielplätze in der Umgebung geschaffen wurden.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Die zulässige Bebauung nimmt die Raumkanten der bestehenden Bebauung auf und überplant den bestehenden Spielplatz. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplans „Obere Hardt – 1. Änderung“. So ist auch hier ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt, mit einer eingeschossigen Bebauung und flach geneigtem Dach. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,5 sind auch aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Es ist so gewährleistet, dass sich die zulässige Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt östlich von der Ringstraße her, über den Finkenweg. Über diesen werden auch bisher schon Stellplätze der anliegenden Gebäude erschlossen, eine ausreichende Befahrbarkeit ist also gegeben.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz. Da es sich nur um eine geringfügige Nachverdichtung handelt sind die Systeme ausreichend leistungsfähig.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur/ stadttökologisch wirksame Maßnahmen**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, so zum Beispiel die Wiederverwendung von anfallendem Mutterboden oder die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen, zur Verringerung des Wasserabflusses.

## 7. Planstatistik

|                                    |     |      |
|------------------------------------|-----|------|
| Gesamtfläche des Plangebietes (WR) | ca. | 3 Ar |
|------------------------------------|-----|------|

## 8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (geringfügige Nachverdichtung). Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind deutlich eingehalten.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu rechnen, da die erforderliche Rodung der Bäume außerhalb der Vegetationszeit erfolgt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 10.12.2018/02.05.2019

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## Anlagen der Begründung

### 1. Artenschutzrechtliche Begutachtung

bearbeitet durch:  
Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstr. 18  
74223 Flein

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Obere Hardt – 3. Änderung“**

**Nachtrag zur Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 08.03.2019 – 08.04.2019:

| <b>Anregungen von</b>  | <b>Inhalt der Anregungen</b>  | <b>Beschluss des Gemeinderats</b> |
|--|---|-----------------------------------|
| 1. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 11.03.2019 | Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 06. März 2019 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.   | Kenntnisnahme.                    |
| 2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 12.03.2019         | Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.<br>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.                           | Kenntnisnahme.                    |
| 3. Syna GmbH vom 12.03.2019                                      | Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen, da sich dieser Bereich außerhalb unseres Netzgebietes befindet.<br>Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist daher nicht weiternotwendig.                 | Kenntnisnahme.                    |
| 4. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 12.03.2019              | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.  | Kenntnisnahme.                    |
| 5. Gemeinde Talheim vom 13.03.2019                               | Von Seiten der Gemeinde Talheim bestehen keine Einwände gegen die BBP-Änderung „Obere Hardt, 3. Änderung“.  | Kenntnisnahme.                    |
| 6. Gemeinde Ilsfeld vom 14.03.2019                               | Die Gemeinde Ilsfeld hat zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren keine Bedenken.   | Kenntnisnahme.                    |
| 7. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 15.03.2019             | Da landeseigene Grundstücke von o.g. Bebauungsplan nicht betroffen sind, hat das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Baden Württemberg, Amt Heilbronn keine Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan. | Kenntnisnahme.                    |
| 8. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 20.03.2019              | Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.   | Kenntnisnahme.                    |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|--|--|---|
|  | <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, gesicherte Leitungslagen, etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p>   | <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>             |
| <p>9. Deutsche Telekom Technik GmbH<br/>vom 26.03.2019</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Siehe Plan.</p> <p>Sollte im Plangebiet ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz benötigt werden, bitten wir den Bauherren darauf hinzuweisen, sich rechtzeitig, mindestens aber 20 Wochen vor Bezug, mit unserem Bauherrenserservice unter 0800/3301903 oder unter <a href="http://www.telekom.de/bauherren">www.telekom.de/bauherren</a> in Verbindung zu setzen.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> |
| <p>10. Amprion GmbH<br/>vom 26.03.2019</p>                 | <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist geschehen.</p>                     |

| Anregungen von                                   | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|--|---|---|
|  | <p>Abschließend möchten wir noch einen Hinweis in eigener Sache geben:</p> <p>Amprion ist seit August 2018 Mitglied bei dem Leitungsauskunftportal „BIL e.G.“ <a href="https://bil-leitungsauskunft.de/">https://bil-leitungsauskunft.de/</a></p> <p>Wir möchten Sie daher auffordern, zukünftig für alle Anfragen zu Leitungsauskünften nicht mehr unsere E-Mailadresse zu verwenden, sondern diese Anfragen über das für Sie kostenlose BIL-Portal zu stellen.</p>  | Kenntnisnahme und Beachtung.  |
| 11. Regierungspräsidium Stuttgart vom 28.03.2019 | <p>Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b><br/> Frau Cornelia Kästle<br/> Tel.: 0711/904-13207<br/> <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr</b><br/> Herr Karsten Grothe<br/> Tel.: 0711/904-14224<br/> <a href="mailto:Karsten.Grothe@rps.bwl.de">Karsten.Grothe@rps.bwl.de</a></p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats |
|---|--|----------------------------|
|   | <p><b>Abt. 5 Umwelt</b><br/> Frau Birgit Müller<br/> Tel.: 0711/904-15117<br/> <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 8 Denkmalpflege</b><br/> Frau Dr. Imke Ritzmann<br/> Tel.: 0711/904-45170<br/> <a href="mailto:Imke.Ritzmann@rps.bwl.de">Imke.Ritzmann@rps.bwl.de</a></p>   |                            |
| <p>12. Transnet BW GmbH<br/> vom 28.03.2019</p>             | <p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Hardt 3. Änderung“ in Neckarwestheim betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p>      |
| <p>13. Unitymedia BW GmbH<br/> vom 01.04.2019</p>           | <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p>      |
| <p>14. Gasversorgung Unterland GmbH<br/> vom 02.04.2019</p> | <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 06.03.2019 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Obere Hardt, 3.Änderung“, Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes, gibt es von unserer Seite keine Einwände.</p> <p>Versorgungsanlagen der Gasversorgung Unterland GmbH sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan über den fraglichen Bereich für Ihre Planungsunterlagen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p>      |

| Anregungen von                                      | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats   |
|---|--|--|
| <p>15. Landratsamt Heilbronn<br/>vom 05.04.2019</p> | <p><b>Naturschutz</b></p> <p>Auf dem Gelände befinden sich einige größere Laubbäume. Gemäß dem Artenschutzgutachten handelt es sich um 6 Laubbäume, die im Baumkataster die Nummern 112, 113, 114, 115, 116 und 117 haben. Gemäß der Abbildung 2 im Artenschutzgutachten befindet sich ein weiterer Baum auf dem Grundstück, der die Nummer 118 im Baumkataster hat. Zu diesem Baum finden sich keine Angaben in den Unterlagen. Wir bitten, dies zu ergänzen.</p> <p>Nisttätigkeiten von frei- und gebüschbrütenden Vögeln können laut Gutachter nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund schlägt er zur Vermeidung von Tötungen vor, dass die Rodung der vorhandenen Gehölze nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. erfolgen darf.</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Naturschutzrecht ist folgendes zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Baufeldräumung:</b> Die Rodung der bestehenden Vegetation sowie die Räumung des Baufeldes müssen im Vorfeld der Baumaßnahmen in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.</li> <li>2. <b>Nistkasten:</b> Der in der Eiche hängende Nistkasten ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar an eine geeignete Stelle umzuhängen.</li> </ol> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Baum wurde in das Gutachten aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> |
| <p>16. Deutsche Bahn AG<br/>vom 05.04.2019</p>      | <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Die DB Immobilien ist umgezogen, wir sind nun unter folgender Adresse zu erreichen:<br/><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe</b></p>  | <p>Kenntnisnahme.</p>  |



| Anregungen von                  | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|---------------------------------|--|---|
| 17. Privatperson vom 29.03.2019 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zufahrt über den Bussardweg und Falkenstraße kann nicht zugestimmt werden, weil Lärmbelästigung und die Parkplätze auf der Wendemöglichkeit in der Falkenstraße sich verringern.</li> <li>2. Der Kinderspielplatz wird weiterhin als Spielplatz benutzt.</li> <li>3. Die Fläche wurde von den Anliegern des Bebauungsplans aufgebracht und ein möglicher Gewinn ist den Anliegern zu erstatten.</li> <li>4. Die Bäume sind Nistplatz für ein Elsterpaar und Sommerschlafquartiere für Fledermäuse.</li> <li>5. Es sind die einzigen hohen Bäume in diesem Bereich und für das Mikroklima positiv zu bewerten.</li> </ol> | <p>Kenntnisnahme. Die Lärmbelästigung durch Verkehrszunahme wird sich durch die Ermöglichung eines einzelnen Einfamilienhauses nicht signifikant erhöhen.</p> <p>Bei einer Zufahrt über den Finkenweg oder den Bussardweg werden keine Stellplätze wegfallen. Über diese beiden Straßen werden bereits die Garagen der Nachbarbebauung erschlossen.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Die Spielplatznutzung wurde vor einiger Zeit eingestellt, da im Gebiet kein Bedarf dafür bestand bzw. zwischenzeitlich attraktivere Spielplätze in der Umgebung geschaffen wurden.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist separat mit der Gemeinde zu klären und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Bäume wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtliche Begutachtung untersucht. Diese kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind.</p> <p>Der Planungsbereich befindet sich in unmittelbarer des Ortsrandes von Neckarwestheim. Daher wird die mikroklimatische Situation hier unkritisch gesehen.</p> |